

BAU-INFORMATIONSBROSCHÜRE
BAUEN UND SANIEREN

STADT HECHINGEN

Fellbach 07 11/5 17 99-0 · **Metzingen** 0 71 23/1 62-0 · **Münsingen** 0 73 81/4 01-0 · **Neu-Ulm** 07 31/7 29 04-0 · **Nürtingen-Zizishausen** 0 70 22/60 6-0



72379 Hechingen, Brunnenstraße 17-19

Zeigen Sie den Energiepreisen die rote Karte!!!

Clevere Baustoffe – Ideen vom Keller bis zum Dach, die Energie sparen und Ihren Geldbeutel schonen!

Unsere Spezialisten beraten Sie kostenlos vor Ort, kompetent – umfassend – individuell. Testen Sie uns.
Rufen Sie unverbindlich an: **Tel. 0 74 71/98 61-0**

Hochbau **Tiefbau** **Ausbau** **Dachbau** **Gartenbau** **Fliesen**

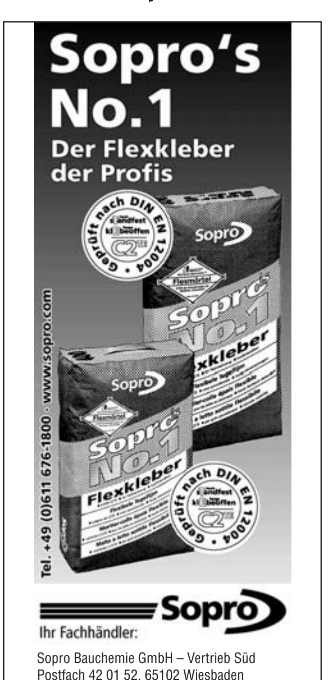
SAKRET

Alles zum Bauen, Renovieren und Sanieren



SAKRET Trockenbaustoffe
73776 Altbach
Kieswiesen 2
Tel. 0 71 53/667-200
Fax 0 71 53/667-299

SAKRET. Das Gelbe vom Bau.





KNAUF MARMORIT GMBH

73776 ALTBACH
TEL (07153) 667-100
FAX (07153) 667-199
WWW.MARMORIT.DE
INFO@MARMORIT.DE



Alles aus einer Hand!

- TOP 2000 S Beton-Dachsteine in typischen Pfannen-Formen...
- ...und vielen Standard- und Sonderfarben
- S = Saubereigenschaften
- Ton-Dachziegel in klassischen Formen und zwei Formaten...
- ...und in einer breiten Farbpalette von Naturrot über zahlreiche Engoben bis zu hochwertigen Glasuren
- Nibra® Grossflächen-Ton-Dachziegel - die wirtschaftliche Gestaltungsalternative in vielen Farben
- Sichere Garantieleistungen - 30 Jahre für Beton-Dachsteine, 20 Jahre für Ton-Dachziegel

Aus Ton. Aus Beton. Aus Erfahrung.



Oberndorf 0 74 23/8 69 20 · **Ötisheim** 0 70 41/88 50 · **Pforzheim Nord** 0 72 31/5 85 90 · **Pforzheim Süd** 0 72 31/1 60 00

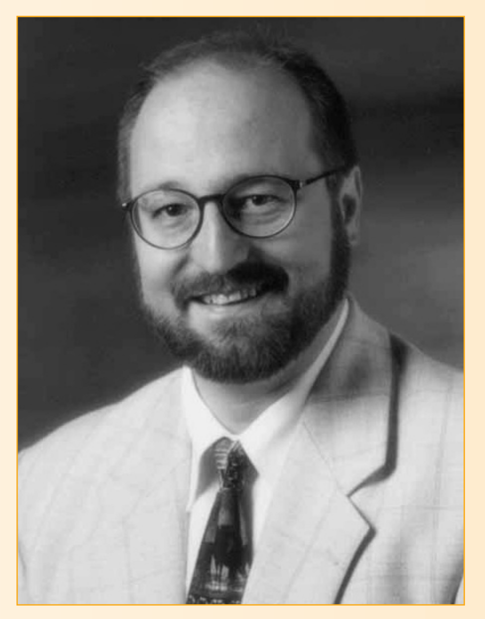
Hechingen 0 74 71/98 61-0 · **Herrenberg** 0 70 32/94 94-0 · **Horb** 0 74 51/53 82-0 · **Stuttgart-Bad Canstatt** 07 11/9 55 63-0 · **Tübingen** 0 70 71/1 51-0

19 mal in Baden-Württemberg und Bayern:

Aalen 0 73 61/59 30 · **Altensteig** 0 74 53/93 94-0 · **Balingen** 0 74 33/9 81-0 · **Böblingen** 0 70 31/7 13-6 · **Donaueschingen** 07 71/80 02-0



Liebe Leserin, lieber Leser,



Sie halten eine Broschüre in Ihren Händen, die Ihnen als Leitfaden durch den „Dschungel“ an rechtlichen Vorgaben rund um das Bauen dienen soll. Es handelt sich zweifellos um eine recht komplizierte Materie. Wir wollen Ihnen deshalb frühzeitig Hilfestellung geben und Sie dadurch vor unliebsamen Überraschungen bewahren.

Die nachfolgenden Hinweise können jedoch nicht alle Besonderheiten erfassen. Spezielle Fragen im Einzelfall werden Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne unmittelbar beantworten. Wer jeweils zuständig, wo und wann erreichbar ist – das alles sagt Ihnen diese Broschüre. Wir möchten Sie im Rahmen unserer Möglichkeiten tatkräftig bei der Verwirklichung Ihres Vorhabens unterstützen.

Eine abschließende Bitte:
Wenden Sie sich rechtzeitig an uns.

Damit erleichtern Sie es uns und Ihnen, möglichst ohne Zeitverlust das jeweilige Projekt vorzubereiten.

Hechingen, im Juni 2005

Jürgen Weber

Jürgen Weber
Bürgermeister



INHALTSVERZEICHNIS

U = Umschlagseite

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.

72379062 / 4. Auflage / 2005

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de



Kompetenz aus einer Hand

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de



Liebe Leserinnen, liebe Leser!
Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.
Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

U = Umschlagseite



BAUEN IN DER STADT HECHINGEN

Bezeichnung	Zimmer-Nr.	Telefon
Wer macht was?		
Auskunftsstellen in Baufragen		
Fachbereich 3, SG Bauverwaltung/Bauordnung:		
Dienstgebäude Neustraße 4,	05	9 40-1 64
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr.		
Bodenverkehr	11	9 40-1 62
Baulasten	03	9 40-1 64
Bauvoranfragen, Anträge, Genehmigung	05	9 40-1 64
Bauverständiger	01	9 40-1 47
Bauleitplanung, Denkmalschutz, Altstadtsanierung, Dorfentwicklung, Flächennutzungs- und Bauleitpläne		
Fachbereich 3, SG Bauverwaltung/Umwelt		
Dienstgebäude Neustraße 4	11	9 40-1 62
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr.		
Kanal- und Straßenbau/Grundstücksanschlüsse		
Städtische Werke Hechingen, Eigenbetrieb Entsorgung		
Alte Rottenburger Straße 5		93 65-40
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr.		
Umlegungsverfahren/Grundstücksmarkt		
Fachbereich 1, SG Liegenschaften, Rathaus, Marktplatz 1	35	9 40-1 27
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr.		
Katasterauskünfte, Vermessungsaufträge		
Landratsamt Zollernalbkreis , Amt für Vermessung und Flurneuordnung		
Dienststelle Hechingen, Fürstin-Eugenie-Straße 3		9 44-4 20
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.00 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 15.30 Uhr		
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Vorkaufsrecht, Erschließungs- und Abwasser-Wasserversorgungsbeiträge		
Fachbereich 3, SG Bauverwaltung, Dienstgeb. Neustraße 4	11	9 40-1 62
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.30 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr		



Bezeichnung	Zimmer-Nr.	Telefon
Wohnbauförderung		
Fachbereich 3, SG Bauverwaltung, Dienstgeb. Neustraße 4	10	9 40-1 63
Sprechzeiten: Nach telefonischer Vereinbarung		
Gas- und Wasserversorgung		
Städtische Werke Hechingen, Alte Rottenburger Straße 1		
Sprechzeiten Montag bis Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr		93 65-20
Störannahme nach Dienstschluss		93 65-0
Stromanschluss- und Störungsbehebung		6 11-0
EnBW Energie Baden-Württemberg AG		
Service-Telefon		08 00/9 99 99 66
Service-Fax		08 00/9 99 99 77
EnBW Regional AG, Bezirkszentrum Hechingen		
Ermelesstraße 22, 72379 Hechingen		0 74 71/98 93-0
EnBW-Störungsdienst		08 00/3 62 94 77
Telefon-/Kabelanschluss		
Deutsche Telekom AG		
Aufträge, Beratung und Verkauf „rund um die Uhr“		08 00/3 30 10 00
T-Service: Montage, Instandsetzung, Wartung		
- mit überwiegend privater Nutzung		08 00/3 30 20 00
- mit überwiegend geschäftlicher Nutzung		08 00/3 30 11 72
Kabelanschluss		08 00/3 30 11 74
T-Online		08 00/3 30 55 00
Grunderwerbssteuer-Stelle		
Finanzamt Balingen, Hermann-Hesse-Straße 4		
Sprechzeiten: Montag, Mittwoch und Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr		0 74 33/97 22 08 oder 74 33/97 22 09
Grundbuchamt/Notariat		
Notariat - Grundbuchamt -, Obertorplatz 8		
Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr		
		93 71-23 (Grundbuchamt)
		93 71-0 (Notariat/Zentrale)



I. Bau- und Planungsrecht

Beginnen wir mit der Frage, die sich allgemein aus dem Baurecht ergeben. Bei Baurecht differenziert man nach dem **Bauplanungsrecht** und dem **Bauordnungsrecht.**
Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
Das Bauordnungsrecht klärt wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.
Als Voraussetzung für die Verwirklichung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht, als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich.

1.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:
- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird

und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Der Gemeinderat der Stadt ist also zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen zusammen mit den Gemeinden Rangendingen und Jungingen und der Bebauungspläne im Stadtgebiet.

Vor ihrer öffentlichen Bekanntmachung bedarf der Flächennutzungsplan und in Ausnahmefällen auch ein Bebauungsplan der Genehmigung. Zuständig für die Stadt Hechingen und die Verwaltungsgemeinschaft ist das Landratsamt Zollernalbkreis.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Hechingen, sowie der Gemeinden Rangendingen und Jungingen und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Dem Flächennutzungsplan vorangestellt ist ein Landschaftsplan. In diesem sind die besonderen ökologisch hochwertigen Flächen, sowie die landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Der Landschaftsplan ist ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Auswahl der künftigen Baugebiete. Ob die im Flächennutzungsplan festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan in der Regel nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan i. d. R. gleichzeitig in einem sogenannten Parallelverfahren geändert werden. Der Flächennutzungsplan soll spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen erneuten Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.
Der derzeit geltende Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hechingen mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen ist am 05.06.2004 in Kraft getreten.

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht bei der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

1.3 Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Baugesetz sieht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Die Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen während der Aufstellungsphase auch noch möglich sind.

Diese Entwürfe werden nach Bekanntgabe in der örtlichen Presse durch Text- und Planskizze beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung ausgelegt und den Besuchern von Fachkräften erläutert. Diese sind verpflichtet, Meinungen und Anregungen der Besucher festzuhalten und dem Gemeinderat mitzuteilen. Parallel zu dieser Bürgeranhörung werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanentwurf gehört. Der Gemeinderat entscheidet anschließend wie weit Anregungen von Bürgern und Behörden bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zu „Auslegung“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den planungsrechtlichen Festsetzungen, ggf. den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO und aus einer Begründung besteht, wird einen Monat öffentlich ausgelegt. Bei Bebauungsplänen, die nach dem 24.06. 2004 ins Verfahren gebracht werden, ist darüber hinaus noch ein Umweltbericht erforderlich,



in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung.

Der Gemeinderat hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen und im Rahmen eines Abwägungsverfahrens zu entscheiden ob diese in den Bebauungsplan übernommen werden. Ändert sich dadurch der Planentwurf, so ist dieser nochmals öffentlich auszulegen, wobei dann bestimmt werden kann, dass nur noch bezüglich der zuletzt eingearbeiteten Änderungen sowohl durch die Bürgerschaft, als auch die Träger öffentlicher Belange Stellung genommen werden darf.

Über die eventuell vorgebrachten weiteren Anregungen hat dann der Gemeinderat nochmals zu befinden. Anschließend wird der Bebbauungsplan als Satzung beschlossen. Sofern der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde wird er durch seine Veröffentlichung in Kraft gesetzt.

Weicht der Bebauungsplan von den Festlegungen des Flächennutzungsplanes ab, bedarf er nach wie vor einer Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeichnete Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen benachbarten Grundstückseigentümer wie auch der am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange voraus. In diesem Fall ist lediglich Satzungsbeschluss und Bekanntmachung erforderlich. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

1.4 Umlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird zur Neuordnung von Grundstücken oftmals eine Baulandumlegung erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Das Umlegungsverfahren wird oft parallel oder zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt um hierbei gewonnene Erkenntnisse und Wünsche der Grundstückseigentümer noch im Bebauungsplan berücksichtigen zu können. Hierdurch wird auch die Voraussetzung geschaffen dass bald nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes und der abgeschlossenen Umlegung mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Um den Wünschen aller Beteiligten gerecht werden zu können, wird von Seiten der Stadt Hechingen darauf Wert gelegt, dass die Baulandumlegung im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens durchgeführt wird.

1.5 Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung aus dem Jahre 1995, die zwischenzeitlich mehrfach modifiziert wurde, umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art (Abstandsflächen etc.) an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es das Genehmigungsverfahren, sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.



II. BAUGRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksmarkt / Grundstückskauf

Sowohl in der Kernstadt, als auch in den Stadtteilen bietet die Stadt Hechingen Bauplatzgrundstücke zur Erstellung von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Geschossbauten an. Anfragen und Bewerbungen sind dabei an den Fachbereich 1, **SG Liegenschaften** zu richten. Für Bauplätze in den Stadtteilen stehen auch die jeweiligen Ortschaftsverwaltungen für Auskünfte zur Verfügung. Beim Erwerb eines städtischen Bauplatzes wird dem Erwerber eine zeitlich gestaffelte Bauverpflichtung auferlegt.

Daneben besteht auch die Möglichkeit, sich ein geeignetes Baugrundstück auf dem privaten Markt zu beschaffen. Dies kann unter Einschaltung eines Immobilienmaklers, der Immobilienabteilungen bei Banken und Sparkassen, den Bausparkassen oder aber auch durch ein entsprechendes Zeitungsinserat erfolgen.

Bevor man sich endgültig für einen Bauplatz entscheidet, ist es empfehlenswert, unter Hinzuziehung eines Planers die Beschaffenheit und die Lage des Grundstückes vorab einer näheren Prüfung zu unterziehen. Der Interessent sollte sich auch darüber erkundigen, ob evtl. Rechte Dritter (Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte usw.) vorhanden sind, die ggf. bei einem Erwerb bestehen bleiben müssen.

Der Erwerb eines Grundstückes bedarf grundsätzlich eines notariell beurkundeten Kaufvertrages. Das Eigentum an dem Kaufgrundstück geht erst mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber über und diese kann erst nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen, nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer und nach Auflassung erfolgen. Sofern eine Vermessung des Grundstückes erforderlich ist, bedarf es hierzu einer amtlichen Vermessungsurkunde.

Üblicherweise wird beim Kauf eines Grundstückes der vereinbarte Kaufpreis in einem Betrag sofort zur Zahlung fällig. Der Verkäufer hat dabei zuvor nachzuweisen, ob und in welcher Höhe in dem vereinbarten Kaufpreis bereits angefallene Anliegerbeiträge enthalten sind bzw. ob solche Beiträge für das Kaufgrundstück zukünftig noch anfallen. Es sei auch noch darauf hingewiesen, dass vor der Eigentumsumschreibung eine Belastung des Kaufgrundstückes durch den Käufer, insbesondere mit Grundpfandrechten, normalerweise nicht möglich ist.

2.2 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstückseigentümer oder Käufer sollten sich zunächst einmal beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung/Bauordnung erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar bzw. auf dem Grundstück ist die Erstellung eines Bauwerkes in der Regel zulässig, wenn

- es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Fläche und über die Straßenflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan),
- das Vorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht,
- die Erschließung gesichert ist (z. B. fertige Baustraße, Wasser – Kanal - Anschluss usw.), oder
- es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und
- es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und den Festsetzungen etwaiger einfacher Bebauungspläne nicht widerspricht,
- die Erschließung gesichert ist oder
- es im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) liegt und
- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließung (z.B. Straße, Wasser – Kanal - Anschluss) ist ein Grundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn das Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Hierüber erhalten Sie umfassende und rechtlich fundierte Auskünfte beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung/Bauordnung. Soll das Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes verwirklicht werden oder sind Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig, so benötigen Sie zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens darüber hinaus noch die Zustimmung der Stadt.

2.3 Wohnungseigentum

Auch können Baugrundstücke mit Bauwerken bebaut werden, an denen Miteigentum zu bestimmten Anteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wird. Mit dem Miteigentum ist ein Sondereigentumsrecht z.B. an einer sich abgeschlossenen Wohnung oder



einem Teileigentum z.B. einem Garagenplatz verbunden.

2.4 Nebenkosten

Bei jedem Grundstückskauf kommen neben den reinen Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu. Dies sind die Grunderwerbssteuer (1,5 % vom Kaufpreis), die Notariats- und Grundbuchkosten (1,0 bis 1,5 % des Kaufpreises), evtl. Vermessungsgebühren (ca. 3,0 % des Kaufpreises) und evtl. eine Maklerprovision (2,0 bis 6,0 % des Kaufpreises zzgl. MwSt.).

2.5 Grundstückswerte

Auskunft über die Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die Ihnen einen ersten guten Anhalt über gängige Grundstückspreise geben.

2.6 Erschließungskosten

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen, so müssen diese Kosten in der Finanzierungsplanung berücksichtigt werden. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt so können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal, die Kläranlage und die Wasserversorgung noch anfallen. Der Fachbereich 3, SG Bauverwaltung informiert Sie darüber ob, und ggf. in welcher Höhe noch Anliegerbeiträge fällig werden.

Die Kosten für den Straßenendausbau richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten, wobei die Höhe von vielen Faktoren abhängt. Wird ein großzügiger Straßenraum mit breiten Gehwegen auf beiden Seiten, verkehrsberuhigte Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätzen, usw. vorgesehen, so verteuern diese die Straßenkosten. Aus diesem Grund variiert die Höhe dieses sogenannten Erschließungsbeitrages von Baugebiet zu Baugebiet.
Die Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge werden auf der Grundlage der Grundstücksgröße, und der zulässigen Bauweise auf dem Grundstück ermittelt. Aus diesem Grund sind diese Beiträge pro qm Grundstücksfläche bei gleichen Bebauungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet gleich hoch. Über die aktuellen Berechnungswerte erhalten Sie beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung Auskunft.

2.7 Grundstücksteilung

Die Teilung, sowohl eines bebauten, als auch eines unbebauten Grundstückes, bedarf seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 1998 und der Landesbauordnung im Jahre 2000, keiner behördlichen Genehmigung mehr. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Teilung eines bebauten Grundstückes wurde in die Verantwortung des Grundstückseigentümers übertragen. Da die Baurechtsbehörde vorgenommene Grundstücksteilungen, die gegen geltendes Baurecht verstoßen in jedem Fall beanstanden muss, sollten Sie sich in Ihrem eigenen Interesse vor der Durchführung einer Grundstücksteilung durch die Baurechtsbehörde beraten lassen. Sie ersparen sich dadurch unnötige Kosten und Ärger.





KDS – weil die Gesamtleistung entscheidet

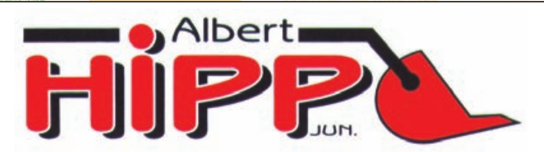
Heizung, Sanitär, Flaschnerei
Elektro
Öl- und Gasfeuerungskundendienst
Badsanierung
Solartechnik
Brennwerttechnik
Wärmepumpenanlagen

Holger-Crafoord-Str. 31 · 72379 Hechingen
Telefon (0 74 71) 93 38-0
Telefax (0 74 71) 93 38-10

Niederlassung:
Bahnhofstr. 23 · 72393 Burladingen
Telefon (0 74 75) 9 11 04

www.KDS-Haustechnik.de
E-mail: KDS-Haustechnik@t-online.de

HAND-WERKER AM BAU



Abbruch · Handabbruch
Transporte · Erdbewegungen
Gartenbau · Asbestarbeiten
Sprengungen · Entrümpelungen
Bauschutt · Recycling

Achalmstr. 37 · 72379 Hechingen (Sickingen)
Tel. 07471/71360 · Fax 07471/72913
Handy 0171/5222706 · www.abbruch-hipp.de

Maler Bogenschütz

Malergeschäft und Gerüstbau

Andreas Bogenschütz
Maler- und Lackierermeister
seit 1978

Werkstatt: Wiesenstraße 9
72379 Hechingen-Sickingen
Telefon (07471) 72903
Telefax (07471) 740892
Handy (0171) 8939612

E-Mail: MalerBogenschuetz@t-online.de



DEHNER & DIERINGER

hoch - tief - schlüsselfertig

Rangendingen ✆ 07471/8021

Internet: www.dehner-dieringer.de · E-mail: info@dehner-dieringer.de

DEMEL STAHLHANDEL KG

- **STAHL • METALL**
- **Flaschnereiartikel**
- **SWF-Gasauslieferungsagentur**

Dipl.-Ing. LOTHAR DEMEL
72406 Bisingen-Wessingen · Im Greut 10
Telefon 0 74 71 / 91 03 60 · Telefax 0 74 71 / 91 03 69
demel.stahl@t-online.de





- Wege- und Straßenbau
- Garten-Neuanlagen
- Sport- und Spielplätze
- Erdbau
- Baumschule

Hubert Zanger GmbH
Landschafts- u. Straßenbau
72379 Hechingen · Ermelesstr. 79
Tel. 0 74 71 / 50 52 · Fax 42 53
e-mail: info@zanger-gmbh.de · web: www.zanger-gmbh.de





Und nun zum Kern der Sache das Bauvorhaben selbst.

3.1 Genehmigungspflichtige Bauvorhaben

Die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen bedürfen in der Regel der Baugenehmigung, sofern sie nicht verfahrensfrei sind oder im Rahmen eines Kenntnisgabeverfahrens errichtet werden dürfen.

3.2 Verfahrensfreie Vorhaben

Im Anhang zu § 50 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) in der derzeit geltenden Fassung sind im Einzelnen die verfahrensfreien Vorhaben abschließend aufgezählt.

Darf ein Vorhaben verfahrensfrei errichtet werden, bedeutet dieses jedoch noch lange nicht, dass damit jegliche Bauvorschriften außer Acht gelassen werden können. Vielmehr sind die sonstigen planungsrechtlichen Vorgaben und Bestimmungen einzuhalten.

Wegen der Komplexität dieser Angelegenheit sollte man beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung unbedingt vorher Erkundigungen einholen, ob das geplante Objekt in der gewünschten Form möglich ist, oder ob eventuell planungsrechtliche Befreiungen zusätzlich benötigt werden.

Denn die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen „Freibrief“ stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt, das Risiko, dass eine den Bauvorschriften entgegenstehende bereits begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss.

3.3 Baurechtliche Bestimmungen

Mit Ausnahmen einiger weniger sogenannter privilegierter Vorhaben im Außenbereich dürfen bauliche Anlagen ausschließlich nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb des sogenannten unbeplanten Innenbereichs errichtet werden.

Bei Vorliegen eines Bebauungsplanes (i. d. R. bei „Neubaugebieten“) bestimmt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den vom Gemeinderat dort getroffenen Festsetzungen.

Im unbeplanten Innenbereich wird die Zulässigkeit eines Bauvorhabens durch die vorhandene Umgebungsbebauung bestimmt.

3.4 Kenntnisgabeverfahren

Neben dem in der Praxis schon lange bekannten Baugenehmigungsverfahren ist es nunmehr durch Novellierung der Landesbauordnung möglich, Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze, landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch mit Wohnetagen bis zu drei Geschossen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 100 m² Grundfläche und bis zu drei Geschossen, eingeschossige Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 250 m² Grundfläche, Stellplätze und Garagen wie obengenannten Gebäude, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 LBO verfahrensfrei sind im Rahmen eines **Kenntnisgabeverfahrens** zu verwirklichen. Voraussetzung hierfür ist, dass das geplante Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist und außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB liegt.

3.4 Bauvorlagen und Bauantrag

Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens und des Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen) sind bei der Stadt einzureichen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist zusammen mit den Bauvorlagen der schriftliche Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) einzureichen.

Im Kenntnisgabeverfahren werden benötigt:

1 Lageplan, die Bauzeichnungen, die Darstellungen der Grundstücksentwässerung, die bautechnische Bestätigung, die Bestätigung des Planverfassers und des Lageplanfertiger, die Bestätigung über die Bestellung eines geeigneten Bauleiters sowie die Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft über das Verfahren übernommen hat. Diese Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung bei der Stadt einzureichen.

Im Genehmigungsverfahren besteht der Bauantrag aus:

Dem Lageplan, den Bauzeichnungen, der Baubeschreibung, der Darstellung der Grundstücksentwässerung, den bautechnischen Nachweisen und der bautechnischen Bestätigung, sowie die Bestätigung über die Bestellung eines Bauleiters in zweifacher Ausfertigung.

Bei besonders gravierenden Baumaßnahmen kann die Stadt eine dritte Ausfertigung verlangen.



IV. VERFAHREN

4.1 Baugenehmigung

Der Verfahrensgang bei der Baugenehmigung sieht wie folgt aus.

Der Bauantrag wird bei der Stadtverwaltung/ Baurechtsbehörde mit einem Aktenzeichen versehen und auf die Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften geprüft. Sollten Unterlagen fehlen, was leider all zu oft der Fall ist, setzt die Baurechtsbehörde dem Antragsteller eine Frist zur Vervollständigung. Werden diese in einer angemessenen Frist trotz nochmaliger Mahnung nicht vorgelegt, ist die Baurechtsbehörde verpflichtet, den Bauantrag aus formalen Gründen abzulehnen.

Sind die Unterlagen für einen Bauantrag vollständig, erhält der Bauherr hierüber eine Bestätigung durch die Baurechtsbehörde. Gleichzeitig wird Ihm der Zeitpunkt mitgeteilt, bis wann er spätestens mit einer Baugenehmigung rechnen kann. Parallel dazu müssen die entsprechenden Anschlussgenehmigungen für Kanalisation- und Wasserversorgung vom Bauherren eingeholt werden. (Siehe Ziff. V.)

Bei bestimmten Bauvorhaben sind darüber hinaus noch andere Fachbehörden zu hören, z.B. das Amt für Immissions- und betrieblichen Arbeits- und Umweltschutz wegen gewerblicher Fragen, die Wasserbehörden, wegen wasserrechtlicher Probleme, der Brandschutzsachverständige wegen des vorbeugenden Brandschutzes, die Straßenbauabteilung beim Landratsamt Zollernalbkreis zur Abklärung des Bauvorhabens an geplanten Kreisstraßen sowie die Straßenbauabteilung beim Regierungspräsidium Tübingen zur Abklärung von baurechtlichen Fragen an Landesstraßen, die Untere Naturschutzbehörde wegen des Landschaftsschutzes oder das Regierungspräsidium Abteilung Denkmalschutz bei besonders geschützten Gebäuden, sowie das Landwirtschaftsamt wegen Belange der Land- und Forstwirtschaft.



Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal bzw. liegt das Bauvorhaben im Bereich einer Denkmalzone, so bedürfen alle Veränderungen mindestens einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Über diese entscheidet die Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Denkmalschutz.

Sobald der von der Baurechtsbehörde benachrichtigte Angrenzer über ein eingereichtes Baugesuch in Kenntnis gesetzt wurde beginnt eine Frist von 14 Tagen zu laufen. Innerhalb dieser Frist müssen gegebenenfalls sämtliche Einwendungen gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück vorgebracht werden. Nach Ablauf dieser Frist können keine weiteren Gründe mehr nachgeschoben werden (materielle Präklusion). Der Gesetzgeber verspricht sich durch diese zeitliche Einschränkung eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen und auch die Nachbaranhörung durchgeführt ist, erteilt die Baurechtsbehörde unter Einbeziehung eventuell notwendiger technischer, durch öffentlich-rechtliche Prüfungen, die Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit den Bauausführungen begonnen, oder wenn sie 3 Jahre unterbrochen worden sind. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu 3 Jahren verlängert werden. Durch die Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 hat darüber hinaus der Bundesgesetzgeber festgelegt, dass Widersprüche gegen Baugenehmigungen keine aufschiebende Wirkung mehr haben.



4.2 Gebühren für die Baugenehmigung

Die Gebühren für die Genehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach der Landesbauordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder die Zurücknahme eines Bauantrages. Die Baugenehmigungsgebühren betragen i.d. R. 4 von Tausend der Baukosten. Für notwendige Befreiungen werden Zuschläge gemacht. Daneben werden für die zusätzlich erforderlichen Anschlussgenehmigungen an die Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigungen entsprechende Verwaltungsgebühren erhoben.

4.3 Kenntnisgabeverfahren

Beim Kenntnisgabeverfahren werden die Bauvorlagen in einfacher Fertigung bei der Baurechtsbehörde eingereicht. Diese hat nicht zu prüfen, ob das vorgesehene Bauvorhaben den planungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Die Baurechtsbehörde muss lediglich darauf achten, dass die Antragsunterlagen vollständig eingereicht werden. Ist dies nicht der Fall, was leider oft vorkommt, wird die Baurechtsbehörde, dem Antragsteller dies mitteilen und ihn auffordern die Unterlagen zu vervollständigen, da sonst das Kenntnisgabeverfahren nicht weitergeführt werden kann.

Sobald die Unterlagen vollständig eingereicht sind, wird dem Bauherrn innerhalb von 5 Tagen eine diesbezügliche Bestätigung übersandt. Parallel hierzu werden die Angrenzer über das geplante Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt mit der Maßgabe, dass Sie innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Baurechtsbehörde Einwendungen vorbringen können. Über die Behandlung der Bedenken werden die Angrenzer durch die Baurechtsbehörde benachrichtigt. Ebenfalls müssen die im Baugenehmigungsverfahren von Bauherren die Anschlussgenehmigungen für Kanalisation- und Wasserversorgung eingeholt werden. (Siehe Ziff. V.)

Mit der Bestätigung der Baurechtsbehörde gegenüber dem Antragsteller, dass alle erforderlichen Unterlagen eingereicht sind, und der durchgeführten Angrenzeranhörung ist das Kenntnisgabeverfahren bei der Baurechtsbehörde abgeschlossen.

Die Gebühren im Kenntnisgabeverfahren betragen rd. 1,0 v. Tausend der Baukosten, zusätzlich werden Gebühren für notwendige Befreiungen erhoben.

4.3 Bauvorbescheid

Kann vorab noch nicht eindeutig geklärt werden ob ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig ist, oder ist geplant von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich abzuweichen, so empfiehlt sich, insbesondere um Planungs- und Bearbeitungskosten zu sparen eine Bauvoranfrage einzureichen. Dadurch können im Vorfeld strittige Punkte geklärt werden, oder es kann ausgelotet werden in wie fern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann. Der Umfang der erforderlichen Unterlagen ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Es wird daher empfohlen sich im Vorfeld dieses Verfahrens mit dem Fachbereich 3, SG Bauverwaltung, in Verbindung zu setzen. Das Verfahren wird durch die Erteilung eines Bauvorbescheides abgeschlossen, der drei Jahre Gültigkeit besitzt.

Die Gebühr in diesem Verfahren bemisst sich nach dem Aufwand. Sie ist wesentlich geringer als im Baugenehmigungsverfahren.





V. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

5.1 Unterrichtung der Stadt über Bauvorhaben und Abbruchvorhaben

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Ihre Freilegung muss stets möglich sein.

Daher gilt für jedes Bauwerk, ob Schuppen, Carport, Wohnhaus oder Industrieanlage, dass die Stadt vom Vorhaben unterrichtet wird, indem ein aussagekräftiger maßstäblicher Lageplan des vorgesehenen Bauwerkes vorgelegt wird, auch wenn zu dem zu errichtenden Bauwerk weder Gas, Wasser noch ein Anschluss an die Kanalisation benötigt werden sollte.



Ist eine Leitung von der vorgesehenen Baumaßnahme tangiert, muss diese vor Baubeginn auf eine andere Trasse verlegt werden oder das Bauwerk muss an einem anderen Ort errichtet werden. Die Kosten für die Verlegung einer Leitung hat in der Regel der Verursacher zu tragen.

Soll ein Bauwerk abgebrochen werden müssen die Städtischen Werke ebenfalls bereits bei der Planung verständigt werden. Im Interesse einer sicheren Versorgung und um Unfälle zu vermeiden, müssen grundsätzlich alle Verbindungsleitungen zu den Versorgungsnetzen (Gas und Wasser) abgetrennt werden, bevor mit den Abbrucharbeiten begonnen wird.

Die Städtischen Werke nehmen alle Bauwerke und alle in ihrem Besitz befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Hausanschlüsse für Gas und Wasser in ihre Rohrnetzpläne auf. Diese bilden die Grundlage für eine sichere Ver- und Entsorgung und für sichere Arbeiten aller an Bauwerken beteiligter Personen. Es ist daher auch erforderlich, dass die Städtischen Werke informiert werden, wo neue Bauwerke erstellt und wo Bauwerke beseitigt werden.

5.2 Hausanschlüsse bei Neubauten

Die Anschlüsse an die Wasser- und ggf. Gasversorgung, sowie an die Kanalisation bedarf unabhängig vom Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren einer gesonderten Genehmigung.

Zuständig hierfür sind für

Kanalisation
Städtische Werke Hechingen
Eigenbetrieb Entsorgung,
Telefon 0 74 71/94 93 65-40

Wasser- und Gasversorgung
Städtische Werke Hechingen,
Telefon 0 74 71/93-6 50
Alte Rottenburger Straße 5
Telefax 0 74 71/93 65 30

Für die Genehmigung ist die Vorlage eines weiteren Planheftes bei diesen Stellen erforderlich. In Absprache mit dem Bauherrn wird festgelegt, wie die Hausanschlüsse zu führen sind.

Nach Klärung der grundsätzlichen Voraussetzungen erteilen die Städtischen Werke die schriftliche Genehmigung zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen und informieren den Bauherrn über die vorgesehene Lage der Grundstücks- bzw. Hausanschlüsse, sowie das weitere Vorgehen die mit der Errichtung der Hausanschlüsse zusammenhängenden Arbeiten.

5.3 Telefon - und Kabelanschluss

Von Seiten der Deutschen Telekom wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung des Gebäudes genügend Leerrohre zur Verkabelung geplanter Telekommunikationsanlagen berücksichtigt werden. Jeder Bauherr sollte seine geplante Baumaßnahme rechtzeitig der Deutschen Telekom melden; interessant ist hierbei der Umfang der Baumaßnahme mit der entsprechenden Anzahl der Wohneinheiten etc.
Sofern ein Kabelanschluss gewünscht wird, kann sich der Bauherr über eine kostenlose Hotline „08003301174“ bei der Telekom informieren.



6.1 Baubeginn

a. Baugenehmigungsverfahren

Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst nach Erteilung der Baufreigabe durch die Baurechtsbehörde begonnen werden. Der Baufreigabeschein (Roter Punkt) wird erteilt, wenn die in der Baugenehmigung für den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen (z.B. statischer Nachweis) erfüllt sind. Der Baubeginn ist der Baurechtsbehörde schriftlich anzuzeigen.

b. Kenntnisgabeverfahren

Bei Vorhaben durch das Kenntnisgabeverfahren darf mit der Ausführung begonnen werden, wenn dem Vorhaben die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben nach 2 Wochen, sonst nach 1 Monat, nachdem die Baurechtsbehörde die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt hat. Ferner muss der Bauherr Grundriss und Höhenlage von Gebäuden auf den Baugrundstück durch einen Sachverständigen festlegen lassen, den Bezirksschornsteinfeger technische Angaben über Feuerungsanlagen vorliegen und gegebenenfalls einen bautechnischen Nachweis (z.B. Statik) von einem Sachverständigen prüfen lassen.

6.2 Bauüberwachung/Bauabnahme

Beim Kenntnisgabeverfahren erfolgt grundsätzlich keine Bauüberwachung. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben findet eine Bauüberwachung nur statt, sofern dies der Bauherr beantragt, oder es die Baurechtsbehörde für erforderlich hält. Eine Bauabnahme findet nur statt, sofern dies die Baurechtsbehörde anordnet.

6.3 Verstöße gegen das Baurecht

In § 75 der LBO für Baden-Württemberg werden die Tatbestände aufgezählt, die als Ordnungswidrigkeiten anzusehen sind. Diese liegen zum Beispiel vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder Abweichung von genehmigten Plänen bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Das gleiche gilt, wenn im Kenntnisgabeverfahren von den eingereichten Plänen abgewichen wird. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung bzw. Befreiung im Kenntnisgabeverfahren sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

6.4 Boden- und Umweltschutz

1.1. Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

1.2 Bodenaushub

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen. Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

• Bodenaushub
Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

• Bauschutt
Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nichtaufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

• Verwertbare Baustellenabfälle
Als verwertbare Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

• Nichtverwertbare Baustellenabfälle
Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen, sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

• Schadstoffhaltige Abfälle
Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizet, Gebinde mit Resten von alten Holz-



VI. BAUAUSFÜHRUNG

schutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

• Asbesthaltige Abfälle
Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassener Fläche ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden kann.

- **Weiter Auskünfte erhalten Sie bei der Abfallberatung des Landratsamtes Zollernalbkreises**
- **Gewerbeabfall:**
  Telefon 0 74 33/92-13 80
- **Allgemeine Abfallberatung:**
  Telefon 0 74 33/92-13 71 oder 92-13 81





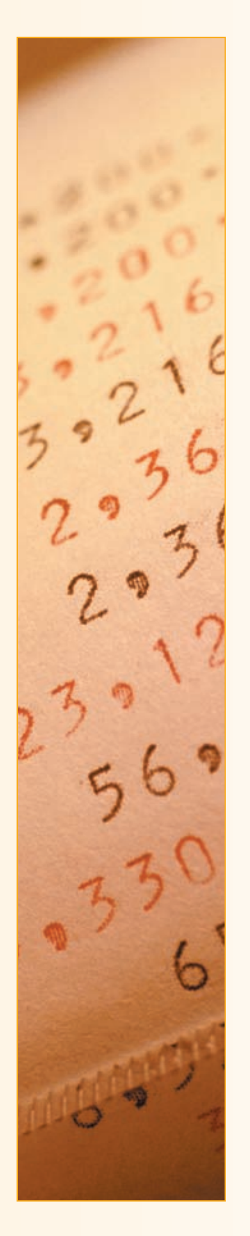


WIR BERATEN SIE GERNE!





VII. STAATLICHE WOHNBAUFÖRDERUNG



Raus aus der Mietwohnung, rein in die eigenen vier Wände! Mit diesem Slogan fördert das Land Baden-Württemberg Bauherren und Wohnungskäufer mit zinsverbilligten Darlehen.
Das Fördervolumen wird jährlich neu festgesetzt, danach richten sich auch die Förderbestimmungen der Wohnbauförderung; ändert sich die Rechtslage, ändern sich die Fördervoraussetzungen entsprechend. (Nähere Informationen sind in den Broschüren zur Eigentumsförderung der Landeskreditbank – Förderbank – Baden-Württemberg, kurz L-Bank erläutert). Anträge sind ausgefüllt und unterschrieben bei der Gemeinde des Bauortes einzureichen. Diese werden nach einer Vorprüfung an die Wohnbauförderstelle des zuständigen Landratsamtes übersandt und von dort an die L-Bank weitergeleitet.

Welche Fördermittel Sie ganz persönlich erhalten können, hängt hauptsächlich von folgenden Faktoren ab:

1. Der Höhe des **Familieneinkommens** (Einkommensüberprüfung nach § 25 ff. II. WoBauG - Einhaltung der Einkommensgrenze, bzw. je nach Förderart eine zulässige Einkommensüberschreitung bis max. 30% - und der Zahl der Angehörigen - ab 3 Kindern (Neubau), ab 2 Kinder (Erwerb von vorhandenem Wohnraum).
2. Der Art, **Kostenhöhe** und dem Ort des geplanten Wohneigentums, bzw. des vorhandenen Wohnraumes.
3. Die **Summe der Eigenleistungen**. In der Regel sind dies zwischen 15% und 25% der Gesamtkosten.
4. Beim Neubau gilt: Gefördert wird nur, wenn in **Niedrigenergiebauweise** gebaut wird und der Jahresheizwärmebedarf des Gebäudes dadurch 75% des nach der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 zulässigen Wertes nicht überschreitet.



5. Kinder dürfen nach den Wohnbauförderbestimmungen das **18. Lebensjahr nicht vollendet** haben.

Gefördert wird:

- Der Bau eines Familienhauses oder einer neuen Eigentumswohnung zur Eigennutzung.
- Der Erwerb eines vorhandenen Familienhauses oder einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung.
- Ausbau-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen.
- Zusätzliche Kosten für spezielle Baumaßnahmen für Behinderte.

Grundsätzliches:

Ist die Baumaßnahme bereits begonnen, oder sind Verträge im Bezug auf die Erstellung des Objektes bereits abgeschlossen worden, ist dies **förderlich**. Eine Förderung mit Mitteln der L-Bank ist nicht mehr möglich!



Deshalb darf vorher:

- der Rohbau **nicht** in Auftrag gegeben werden.
- **kein** Vertrag über die Lieferung eines Fertighauses abgeschlossen werden.
- mit den Bauarbeiten darf **nicht** begonnen werden.
- **kein** Notarieller Kaufvertrag oder verbindlicher genossenschaftlicher Kaufanwartschaftsvertrag über ein Kaufeigentum oder eine Kaufeigentumsannahme geschlossen werden.

Mit der Maßnahme darf erst nach Darlehenszusage begonnen werden!

- Der Erwerb des Grundstückes ist nicht förderschädlich.
- Die Darlehenshöhe bemisst sich außer nach den obengenannten Förderbestimmungen auch nach der Kategorieeinteilung der Gemeinde, in der sich das Bau- oder Kaufobjekt befindet. Die Stadt Hechingen ist in die Kategorie III eingeteilt. Ausführliche Erläuterungen über die Art und Höhe der Darlehen stehen in der Broschüre der L-Bank oder können beim zuständigen Wohnbauförderamt der Gemeinde eingeholt werden.
- Die Unterlagen sind vollständig beim Bürgermeisteramt des Bauortes einzureichen. Dort erhalten Sie auch die erforderlichen Antragsformulare.
- Auf die Bewilligung eines Darlehens besteht **kein Rechtsanspruch**.

Zusätzliche Darlehen:

Von der L-Bank werden darüber hinaus noch folgende weitere Darlehen angeboten:

1. Das Eigenheimzulagedarlehen (EHZ-Darlehen).
2. Das Eigenheimzulage-Vorfinanzierungsdarlehen (EV-Darlehen).
3. Das Ergänzungsdarlehen (E-Darlehen)

Weitere Informationen hierzu enthält die Broschüre „Förderung von Wohneigentum“ in Baden-Württemberg oder richten Sie Ihre Fragen direkt an die Wohnbauförderung Ihrer Gemeinde/Stadt.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass es außer der Darlehensförderung der Landeskreditbank Baden-Württemberg es auch die Möglichkeit gibt, über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zinsverbilligte Darlehen zu beantragen. Informationen hierzu erhalten Sie bei der Hausbank oder direkt bei der KfW in Berlin (Telefon 0 30/2 02 64-5 53).
Bezüglich des Baukindergeldes und der Eigenheimzulage erhalten Sie Informationen beim zuständigen Finanzamt.
Für weitere Auskünfte dürfen Sie sich gerne an die Wohnbauförderung der Stadt Hechingen (Telefon 0 74 71/9 40-1 63) wenden.





VIII. BAUSCHÄDEN

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch beim besten Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. In der Praxis überwiegen nicht die Ausführung und Überwachungsfehler, sondern die Planungsfehler. Architekten müssen Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden abschließen. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Überprüfung um festzustellen, wer dafür verantwortlich ist, und gegen wen Sie einen Anspruch haben.

In schwierigen Fällen ist die Einschaltung eines Bausachverständigen zu empfehlen denn der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar durchaus fähig, jedoch fehlt ihm die notwendige Neutralität, weil er selbst als Verantwortlicher für den Mangel in Betracht kommt. Schäden für die sich ein Verursacher nicht feststellen lässt, können Sie durch eine Bauwesenversicherung abdecken.





IX. RENOVIERUNG, MODERNISIERUNG, SANIERUNG



Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich die Chance für Neubauten bietet, desto mehr gewinnen die bestehenden Gebäude wieder an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betreffen heute den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhersteller schließen sich diesem Trend an. In besonderer Weise nimmt sich auch die ständig wachsende Zahl der Heimwerker den Altbauten an, denn wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

9.1 Renovierung

Oft bleibt es aber nicht mehr bei vergleichsweisen harmlosen Renovierungsarbeiten, wie einen neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, dann wird der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher. Dann gilt es bauliche Mängel und Schäden zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind.

9.2 Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Zu diesen Modernisierungsmaßnahmen zählt die Erneuerung von Fenstern und Türen, neue Sanitär-Elektro- oder Heizungsinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung im juristischen Sinne ist, dass der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht wird. Modernisierungsarbeiten gehören nicht in die Hände von Heimwerkern, sondern müssen Fachfirmen überlassen werden. Die Verbesserung des Wärmeschutzes auch bei älteren Wohngebäuden ist dem Gesetzgeber ein besonderes Anliegen. Daher werden i. d. R. jährlich neue Förderprogramme aufgelegt, bei denen entweder über ein zinsverbilligtes Darlehen durch die L-Bank oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes oder Heizungsanlagen eine Förderung erfolgen kann.

9.3 Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel auch Sachverständige, z.B. Architekten, zugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude die unter Denkmalschutz stehen sind beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung einzusehen.

9.4 Genehmigung

Wer eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Genehmigung durchführt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und riskiert eine Geldbuße bzw. kann dazu gezwungen werden, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Oft genügt schon ein Anruf bei der Baurechtsbehörde um zu erfahren, ob die geplante Baumaßnahme genehmigungsfrei ist oder nicht.

9.5 Finanzielle Vergünstigungen

Auch bezüglich finanzieller Zuschüsse rentiert sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. In § 82 a der Einkommensteuerdurchführungsverordnung ist im Einzelnen geregelt, welche Maßnahmen steuerlich begünstigt abgeschrieben werden können. Ob man allerdings mit einem Altbau finanziell günstiger wegkommt als bei einem Neubau hängt ganz wesentlich vom Zustand des alten Hauses ab. Wer einen Altbau erwerben will sollte deshalb immer Sachverständige (Adresse über die Architekten- und Handelskammer) zu Rate ziehen. Wenn die Erneuer-



ungsarbeiten in den Bereich der Sanierung fallen, ist größte Vorsicht geboten. Der Zeitaufwand für die bauliche Maßnahmen wie auch die finanziellen Opfer können dann wesentlich höher sein als beim Neubau. Allerdings repräsentieren solche Objekte im sanierten Zustand einen meist auch unvergleichbaren Wert.



X. DACHAUSBAU

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen, denn im Vergleich zur Bereitstellung von gänzlich neuem Wohnraum sind Dachausbauten mit deutlich weniger Zeit-, Arbeits- und Kostenaufwand verbunden. Nicht zuletzt lockt der Staat mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen, und gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau. In so manchem Fall kann auf eine behördliche Genehmigung sogar ganz verzichtet werden.

In welchen Fällen eine offizielle Ausbaugenehmigung erforderlich ist, erfahren Sie beim Fachbereich 3, SG Bauverwaltung.

Genehmigungsfrei ist der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume unterm Dach, wenn in einem Wohngebäude die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden. Sonderregelungen gelten bei Maßnahmen an und in der Nähe von Baudenkmälern. Als einzelne Aufenthaltsräume gelten Räume, die im selben Gebäude befindlichen Wohnungen räumlich oder funktionell zugeordnet sind (z.B. einzelne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie freiberuflich genutzte Räume, soweit sie mit einer Wohnung räumliche verbunden sind).

Bei Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen sind bei Wohnraum im Dachgeschoss ggf. besondere Brandschutzvorschriften zu beachten. Auskünfte hierüber erhalten Sie beim Bauverständigen der Baurechtsbehörde,
Telefon 0 74 71/9 40-1 47.

Jede Nutzungseinheit (Wohnung) im Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen:

Einen Zugang über das Treppenhaus, sowie mindestens einen von der Feuerwehr anleiterbaren Fenster (lichte Größe 90 x 90). Für Maisonettenwohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.







Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche und ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen. Auch Kleinigkeiten, wie ein Innungsschild, eine alte Tür oder auch nur ein Türbeschlag können erhaltenswert sein - allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.

Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen in ihrem Charakter, tragen zu Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientiertungshilfe. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit - abgesehen davon, dass sie dem Eigentümer die Chance eröffnen - ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen.

Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn Sie erfahren, dass Ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt werden soll. Verständlicherweise denken sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die Ihnen bei baulichen Veränderungen im Wege stehen können. Jedoch wird kein Eigentümer mit der Unterschutzstellung seines Hauses überrumpelt. Vielmehr erfolgt vorher eine Anhörung. Auch die Stadt kann sich zur geplanten Unterschutzstellung äußern.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern ergreifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßen Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Sind Bauteile, wie z.B. Fenster auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden. Der jeweils zuständige Gebietskonservator beim Regierungspräsidium Tübingen Abteilung Denkmalschutz gibt auch Tipps für Pflegemaßnahmen, Reinigung und Ansetzarbeiten.

Für manche Denkmaleigentümer stellt sich auch die Frage wie er die Mittel für die Sanierung seines Objektes aufbringen soll. Doch auch hier gibt in Einzelfällen aus Mitteln des Landes Zuschüsse. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme nach Absprache mit dem zuständigen Gebietskonservator an das Regierungspräsidium Tübingen Abteilung Denkmalpflege wenden. Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden.

Diesbezüglich gibt Ihnen der Fachbereich 3, SG Bauverwaltung (Telefon 9 40-1 62) gerne Auskunft.





XII. BAUEN IN DER STADT

In den letzten Jahrzehnten hat die bauliche Entwicklung in der Regel am Rande der Städte durch die Ausweisung neuer großer Baugebiete (z.B. Stockoch, Killberg) stattgefunden. In den letzten Jahren hat sich jedoch immer deutlicher herauskristallisiert, dass selbst bei einer Stadt in der Größe von Hechingen ein gewisses Umdenken stattgefunden hat, die zu einer vermehrten Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen führte. Dabei handelt es sich nicht nur um ältere Leute, die die fußläufigen Verbindungen zu den Geschäften für den täglichen Bedarf zu schätzen wissen, auch die jüngere Generation hat erkannt, dass es auch ein attraktives Wohnen „in alten Gemäuern" geben kann.

Die Stadt trägt diesen Wünschen Rechnung. Neben dem Marienheim auf dem so genannten „Spittelgelände" wird gegenwärtig ein kleineres Neubaugebiet für insgesamt 16 Wohngebäude ausgewiesen.

12.1 Neubaugebiete in der Stadt

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Hechingen die bauliche Entwicklung in der Stadt und den Stadtteilen für die kommenden Jahre festgelegt. Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Daher sind folgende Neubaugebiete in naher Zukunft geplant, bzw. stehen kurz vor ihrer Verwirklichung:

Hechingen-Kernstadt Baugebiet „Killberg" (in mehreren Abschnitten)	800 - 1200 WE
Hechingen-Bechtoldsweiler Baugbiet „Kirchweg IV"	30 WE
Hechingen-Boll Baugebiet „Hölzle III"	20 WE
Hechingen-Schlatt Baugebiet „Wilden"	50 WE
Hechingen-Stein Baugebiet „Knittswiesen III"	12- 18 WE
Hechingen-Stetten Baugebiet „Baumgarten"	10 WE
Hechingen-Weilheim Baugebiet „Berg I"	15 WE

12.1 Alt- oder Neubau

Baugrundstücke im innerstädtischen Bereich sind mit Ausnahme des „Spittelareal" nach wie vor rar. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (z.B. im Stadtkern) besteht die Möglichkeit durch den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt in den Genuss von Zuschüssen zu gelangen. Voraussetzung hierfür ist allerdings der Nachweis, dass diese Baumaßnahmen aus den Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst refinanziert werden können.

12.2 Finanzielle Förderungsmöglichkeiten

a. Landessanierungsprogramm

Im Rahmen von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind durchgreifende Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, den Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand-, und Schallschutz oder der Grundrissgestaltung beitragen. Der Grundstückseigentümer, deren Grundstücke sich im Sanierungsgebiet „Unterstadt" befinden und die eine Modernisierung ihres Gebäudes erwägen, sollten zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt – Fachbereich 3 – (Telefon 9 40-1 62) aufnehmen. Dort kann geklärt, unter welchen Voraussetzungen Förderungsmittel für die von Ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden können. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entscheiden die zuständigen gemeindlichen Gremien des Gemeinderats entsprechend der Priorität der Maßnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Auf der Grundlage der Ratsentscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Hechingen abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im Einzelnen regelt. Erfreulich ist dabei festzustellen, dass bisher noch kein förderfähiger Zuschussantrag von Seiten der Stadt abgelehnt werden musste.

b. Entwicklungsprogramm „Ländliche Raum" (ELR)

Darüber hinaus bemüht sich die Stadt um die Aufnahme der Stadtteile in dasEntwicklungs-programm ländlicher Raum (ELR)um auch dort die Voraussetzungen für die Bezuschussungen von Altbaumaßnahmen zu schaffen. Gegenwärtig besteht eine solche Fördermöglichkeit für private Maßnahmen im Stadtteil Stein.

c. Impuls-Programm-Altbau

Von Seiten der Landeskreditbank Baden-Württemberg, L-Bank, ist in diesem Jahr unter Beteiligung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg das „Impuls-Programm-Altbau" aufgelegt worden. Als Altbau im Sinne dieses Programms werden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Heizung, Wärmeschutz/ Dämmung, Fenstern, Dachausbau gefördert.

Weitere Informationen erhalten Sie direkt von der L-Bank unter der kostenlosen Info-Hotline: 0 80 00/12 33 33 oder über das Internet: www.impuls-programm-altbau.de

XII. Bauen in der Stadt



12.3 Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung vorhaben.

Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter beim Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende modernisierungsbedingte Mietausfall erstattet werden.

12.4 Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich vielen Grundstückseigentümern neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten:

Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb des Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbetrag erhoben, der den Umfang der durch öffentliche Mittel herbeigeführten Bodenwertsteigerung entspricht.

12.5 Notwendige Unterlagen

Zur Absicherung der Sanierungsziele hat der Grundstückseigentümer eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen:

Dazu gehört die Veräußerung eines Grundstückes und Erbbaurechtes, die Belastung eines Grundstückes, Nutzungsvereinbarungen über Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsveränderung, sowie eine wertsteigernde Veränderung und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder durch die Aussicht auf von hier eingetretenen Werterhöhungen spricht. Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern muss die Stadt entsprechenden gesetzlichen Vorschriften den Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet.

XIII. Landschaftsgerechtes Bauen

Die Gemeinden und Dörfer waren neben den Städten Jahrhunderte lang kulturelle, soziale und wirtschaftliche Zentren. Ihre Kultur dokumentiert sich dabei besonders eindrucksvoll in den Bauern- und Handwerkshäusern. Sie prägen die Landschaft, sie spiegeln Lebensart und Lebensweise der Menschen wieder, die in ihnen zu Hause waren und sind. Diese Häuser in ihrer ursprünglichen, geschichtlichen Gestalt zu erhalten, sie zu erneuern, ohne sie neumodischen Tendenzen zu unterwerfen, ist eine ebenso wichtige Aufgabe wie die, den alten Gebäuden neue hinzuzufügen, ohne die gewachsene Harmonie aus dem Gleichgewicht zu bringen.

13.1 Negative Auswirkungen

Die schwierigste Aufgabe aber wird sein, die Sünden der jüngsten Vergangenheit wieder gut zumachen. Das Bedürfnis, den Baustil der Großstadt im Kleinen nachzuahmen und der Rückgrif auf vorgefertigte Bauteile aus dem Katalog haben so mancher Gemeinde ein erschreckendes bauliches Durcheinander beschert. Die „Modernisierung" begann meist damit, dass man bei alten Gebäuden die kleinen, durch Sprossen unterteilten Fenster herausgebrochen und gegen Einscheiben-Kippfenster ausgetauscht hat. Dieser massive Eingriff beseitigt die Ausgewogenheit zwischen Öffnungen und geschlossenen Wandflächen und hinterlässt leere, oft zu große Löcher in der Fassade. Der nächste Schritt war dann, dass die Außenwände des Hofes weiter „bereinigt" wurden. Profile, Gesimse, Putzverzierungen wurden abgeschlagen, die ganze Fassade verschwand hinter einer grauen Asbestzementverkleidung. Alte geschnitzte Holztüren wurden durch geschmacklose Riffelglastüren mit Aluminiumrahmen ersetzt.

Auch die farbigen Fensterläden, die das Haus zusätzlich belebten und behäbig erscheinen ließen, wurden nach dem Umbau weggelassen und durch Metall- oder Kunststoffrollos ersetzt. Zu den verunstalteten Altbauten gesellten sich einfallslose Neubauten, die überall gleich aussehen. Doch je schneller die Dörfer ihr Gesicht verloren, desto deutlicher wurde der kulturelle, soziale und wirtschaftliche Verfall. Zur gleichen Zeit tauchten auch die ersten Beispiele auf, die zeigten, dass es den neuen Hof gibt, der in die Landschaft passt, der praktisch ist und dessen Anblick erfreut. Und schon bald entschlossen sich ganze Gemeinden zu handeln. Der weiteren Zerstörung von Landschaft musste Einhalt geboten werden. Gewachsene Ortsbilder sollten nicht weiter aufgelöst werden, verkehrstechnische Erschließungen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.



Baur liefert **schnell** und **zuverlässig.**



Unser Fuhrpark sorgt dafür, dass Sie **Kies, Sand, Splitt, Schotter** und **Recycling-Baustoff** termingerecht bekommen. Desweiteren entsorgen wir **Erdaushub, Asphaltaufbruch und Betonabbruch.**

MARTIN BAUR

Kies- und Schotterlager
Hechingen, Tel. 0 74 71/56 84
www.martin-baur.de
info@martin-baur.de

HANDWERKER AM BAU

Ideen aus Metall – testen Sie uns!

Unsere CNC-Blechverarbeitung bietet freie Kapazitäten in den Bereichen Laserschneiden, stanzen, biegen und schweißen incl. Pulverbeschichtung und Montage.



Weitere Info unter **www.mbh-online.de**

M. Hoffmann GmbH – Blechverarbeitung
72379 Hechingen – sickingen * Wiesenstraße 18
Tel. (07471) 96 01 60 Fax (07471) 960169
e-Mail: Hoffmann-Blechverarbeitung@t-online.de

Merkle GmbH

Rollladen + Sonnenschutz
Fenster + Türen

Walkenmühleweg 40/1 · 72379 Hechingen
Telefon 0 74 71 / 1 30 04 · Telefax 0 74 71 / 1 30 05
e-mail: info@merkle-hechingen.de
Internet: www.merkle-hechingen.de

Fliesen
- natürlich direkt vom Fachmann!



… ganz in Ihrer Nähe



KLEINER GmbH
72414 Rangendingen
Am Rosenrain 42 · Tel. 07471/82122
info@fliesen-klinker-kleiner.de · www.fliesen-kleiner.de

HAHN & MAYER
Garten- und Landschaftsbau

- Zäune
- Terrassen
- Pflaster- und Plattenbeläge
- Bepflanzungen
- Erdarbeiten
- Hangabstützungen
- Natursteinmauern
- Gehölzschnitt
- Pflege

Alex Mayer
Masurenweg 3
Telefon + Fax: (07471) 2222
Mobil 0171-6066755

über 50 Jahre!

walter futschik
GmbH & Co.KG



Dachdeckerei · Flaschnerei
Gerüstbau · Dachbegrünungen
Kranverleih bis 20t
Innungsfachbetrieb

Im Winkel 11 · 72406 Bisingen-Wessingen
Telefon: 0 74 71/60 41 · Fax: 0 74 71/1 68 55
www.futschik.com · E-Mail: info@futschik.com

XIV. PREISWERTES BAUEN



Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr werden sie bestrebt sein, möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim zu verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung. Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen, und er kann feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp isolierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden.

   Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.

3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 m^2 groß sein.

4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Lichtschalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Auch mit einfachen, aber nicht "billigen" Dingen lässt es sich schön und individuell bauen und wohnen. Zudem besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.

5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erheblich Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

6. Manche Bauherrn setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden - zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative.





15.1 Die Gebäudeform

Ob konventionelles Satteldach oder futuristische Solararchitektur – jede/r entwickelt individuelle Ideen, wie ihr/sein Haus aussehen soll. Dabei spielen die gefühlsbetonten Vorstellungen eine viel größere Rolle als rationelle Überlegungen. Aber Niedrig- oder Passivenergiehäuser müssen nicht aufgrund einer seltsamen Bauform als solche sofort erkennbar sein. Neben der Lage und der Ausrichtung ist die möglichst kompakte Gebäudeform zu beachten. Die Wärmeverluste durch die Gebäudehülle (Transmissionswärmeverluste) stellen bisher den klar dominierenden Beitrag bei der Energiebilanz von Wohngebäuden dar. Diese Verluste können sowohl durch eine verbesserte Dämmung, als auch durch die Reduzierung der Außenoberflächen der beheizten Räume verringert werden. Unnötig komplizierte Gebäudeformen, Vorsprünge, Einschübe und spitze Winkel (Kühlrippenarchitektur) wirken sich damit ungünstig auf die Energiebilanz und die Baukosten aus. Da die Form bestehender Gebäude kaum verändert werden kann, sollte jeder Bauherr in der Planung beachten:

- Kompaktes Bauen ist preisgünstiges Bauen.
- Reihen- und Mehrfamilienhäuser verbrauchen bei vergleichbarer Dämmung pro Quadratmeter Wohnfläche weniger Energie als freistehende Einfamilienhäuser.

15.2 Energieeinsparverordnung

Die seit Februar 2002 geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) mit Novellierung von 2004 stellt neue Anforderungen an Gebäude: Für Neubauten gilt jetzt der Energieverbrauch eines Niedrigenergiehauses als energetischer Mindeststandard. Als Nachweisgröße löst der Jahres-Primärenergiebedarf den Jahres-Heizwärmebedarf ab, den bisher die Wärmeschutzverordnung (WSchV) vorgab. Für den Gebäudebestand sieht in vielen Fällen die EnEV Nachrüstpflichten vor.

In der EnEV wurden die Anforderungen aus der WSchV und der Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV) zusammengefasst und die Möglichkeit eröffnet auch anlagentechnische Einflüsse mitzubewerten. Die Hauptanforderung wurde dadurch viel umfassender definiert, indem der Jahres-Primärenergiebedarf in Abhängigkeit vom Verhältnis der Wärme übertragenden Umfassungsfläche zum beheizten Gebäudevolumen (A/Ve) begrenzt wird. Bis auf gewisse Mindestanforderungen an den Wärmedämmstandard ist dem Planer und Architekten freigestellt, wie die Anforderungen an die energetische Qualität des gesamten Gebäudes erreicht werden. Eine bestimmte Ausführung ist nicht vorgeschrieben. (Damit können auch keine k-Werte einzelner Bauteile mehr angesetzt werden).

Es muss nachgewiesen werden, dass für das Gebäude der maximal zulässige Jahres-Primärenergiebdarf nicht überschritten wird. Dazu wurde ein neues Nachweisverfahren, Energiebilanz einschließlich der Elektroenergie eingeführt.

Für neue und wesentlich geänderte Gebäude wird ein Energiebedarfsausweis gefordert, in dem die wichtigsten Kennwerte (Objektbeschreibung, spezifische Werte für den Transimmissionswäremeverlust, Jahres-Primärenergiebedarf, Anlagenaufwandszahl, etc.) zusammengefasst sind. Dieser soll dem Bauherren, aber auch spätere Käufer über das energetische Niveau des Gebäudes informieren. Um eine Vergleichbarkeit verschiedener Gebäude zu gewährleisten, werden zur Berechnung „Normwerte“ verwendet, (analog etwa zu der Ermittlung des durchschnittlichen Kraftstoffverbrauchs bei Kraftfahrzeugen).

Das unterschiedliche Nutzungsverhalten der Bewohner wird dabei nicht berücksichtigt.

15.3 Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der Wärme übertragenden Außenbauteile ist einer der wichtigsten Faktoren für den Energieverbrauch eines Gebäudes. In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall.
Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

Während beim massiven Mauerwerk die Wind- und Luftdichtigkeit in der Regel ohne zusätzlichen Aufwand gewährleistet ist, stellt das geneigte Dach im Normalfall ein Holzständerwerk dar, bei dem bereits kleinste Fugen im Millimeterbereich zu erheblichen Wärmeverlusten führen.

Untersuchungen des Fraunhofer Instituts für Bauphysik, Stuttgart, zeigen, dass sich der k-Wert



einer 1,0 m² großen und 14 cm starken Dämmung von 0,30 W/m² auf 1,44 W/m²K vermindert, wenn sich in der Dampfbremse eine Fuge von 1,0 mm Breite und 1,0 m Länge befindet. Das bedeutet einen 4,8 mal höheren Wärmeverlust über diese Fuge als über die gesamte Dämmfläche von 1,0 m².

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von CO_2.

Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt. Durch die beschriebene 1,0 mm-Fuge von 1,0 m Länge in der Dampfbremse dringt pro Normwintertag 800 g Feuchtigkeit in die Konstruktion. Hingegen diffundieren durch Dampfsperren (sd = 50 m) ca. 0,50 g/m² und durch eine Dampfbremse (sd = 2,3 m) ca. 10 g/m² Feuchtigkeit.

15.4 Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von 1,3 W/m² für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischeibenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von 0,6 W/m² ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

15.5 Konsequente Dämmung von Kellern

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen k-Wert von 0,3 W/m²K. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

15.6 Energiesparend = ökologisch

Ein deutlich verbesserter Wärmeschutz ist auch die Voraussetzung für ökologisch verträgliches Bauen. Zwischen den einzelnen Dämm- und Baumaterialien bestehen allerdings aus ökologischer Sicht gewisse Unterschiede. Bereits beim Kauf von Dämmstoffen sollte auf die Recyclingfähigkeit Wert gelegt werden. Für eine Vielzahl von unterschiedlichen Dämmkonstruktionen stehen ausgereifte Lösungen mit natürlichen Dämmstoffen zur Verfügung. Oftmals besitzen natürliche Dämmstoffe bei entsprechend fachkundigem Einbau besonders günstige bauphysikalische Eigenschaften. So tragen z. B. eine gute Sorptionsfähigkeit verbunden mit kapillarer Leitfähigkeit zu einem ausgeglichenen Raumklima bei.

15.7 Schwachstellen, auf die man achten sollte

Damit der niedrige Energieverbrauch nicht nur eine theoretische Größe darstellt, sollten Sie als Bauherr/in Ihr Augenmerk besonders auf die typischen Schwachstellen richten:
Alle Anschlüsse besonders bei den Dämmschichten von Dach und Wand sowohl im Bereich der Traufe als auch am Giebel sollten nahtlos ineinander übergehen.
Die Anschlussfugen zwischen Fenstern und Außentüren zu den angrenzenden Bauteilen sind mit Dämmstoffen zu verstopfen und winddicht zu verschließen (Montageschaum allein ist nicht ausreichend).
Fensterbänke dürfen nicht als Wärmebrücken konstruiert sein. Innen- und Außenfensterbänke sollten entweder selbst aus wärmedämmendem Material hergestellt sein oder eine thermische Trennung erhalten.



Durch außenliegende Rollladenkästen lassen sich Schwachstellen in der Wärmedämmung und Undichtigkeiten am sichersten vermeiden.
Wenn Heizkörper in Wandnischen eingebaut werden, muss eine zusätzliche Dämmschicht die wärmetechnische Schwächung der Konstruktion ausgleichen.
Durchdringung von Rohren und Leitungen durch die Wärmedämmung und Dichtungsebenen müssen sorgfältig abgedichtet werden oder sollten durch überlegte Planung weitgehend vermieden werden.
Bereits vor dem Abschluss eines Bauauftrags sollten Sie in Bezug auf die Bauausführung zwei Bereiche eindeutig und nachdrücklich einplanen:



15.8 Vermeidung von Wärmebrücken

Bei jedem Gebäude treten vor allem bei Anschlüssen verschiedener Bauteile, sowie bei Ecken und herausragenden Bauteilen erhöhte Wärmeverluste infolge einer Wärmebrückenwirkung auf. Zusätzlich können an diesen Stellen Bauschäden entstehen. Bauen Sie deshalb möglichst kompakt und vermeiden Sie zu stark zergliederte Bauformen. Balkone müssen thermisch möglichst weitgehend vom Gebäude getrennt werden.

15.9 Wind- und luftdichte Gebäudehülle

Was für die Dachdämmung gilt, trifft natürlich auch auf die gesamte Gebäudehülle zu und zwar besonders dann, wenn es sich um eine Holzständerbauweise handelt. Bereits die Wärmeschutzverordnung schreibt schon lange vor, dass Fugen in der wärmeübertragenden Gebäudehülle dauerhaft und luftundurchlässig abgedichtet sein müssen. Leider wird diese baurechtliche Forderung von vielen der an der Planung und Ausführung Beteiligten nach wie vor nicht genau beachtet. Meistens handelt es sich hier ganz einfach um eine aus Unwissenheit resultierende Nachlässigkeit bei der für die Wind- und Luftdichtheit verantwortlichen Bauteilschichten, insbesondere in den Anschlusspunkten. Deshalb an dieser Stelle noch mal der ausdrückliche Hinweis:

„Ein direkter Luftdurchgang durch die Außenbauteile (z. B. infolge Winddrucks) führt zu einer erheblichen Minderung des Wärmeschutzes, weil die Energie quasi unter Umgehung der Dämmung das Gebäude verlässt. Außerdem können durch massive Tauwasserbildung Feucheschäden, insbesondere an Holzbauteilen (z. B. geneigtes Dach) auftreten, wenn warme Innenluft durch Ritzen und Fugen in die kalten Bereiche der Konstruktion gelangen kann!“

(Zitat aus „Das Niedrigenergiehaus“, Broschüre der Arbeitsgemeinschaft kommunaler Versorgungs-unternehmen zur Förderung rationeller, sparsamer und umweltschonender Energieverwendung im Verband kommunaler Unternehmungen – ASEW).

Deshalb unser dringender Rat:

Vereinbaren Sie in Ihrem Bauauftrag schriftlich einen Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) – nach Fertigstellung aller Installationen, aber bevor der Maler kommt – und bestehen Sie auf Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung.

15.10 Eigenschaften von Dämmmaterialien

Künstliche Dämmstoffe kontra natürliche Dämmstoffe – diese Diskussion wird immer wieder sehr heftig, zum Teil ideologisiert aufgeführt. Für die praktische Anwendung ist es sinnvoll, die Dämmstoffe möglichst objektiv nach folgenden Kriterien zu vergleichen:

Nach den Kosten, die für eine komplette Dämmkonstruktion vergleichbarer Qualität (gleiche Winddichtigkeit, gleiche Lückenlosigkeit und gleicher k-Werte) entstehen. Der Kostenvergleich der reinen Dämmstoffpreise führt zu einem falschen Ergebnis.

Nach den bauphysikalischen Eigenschaften und den Auswirkungen auf das Raumklima.
Nach den Schadstoffbelastungen im eingebauten Zustand.

Nach den Umweltbelastungen einschließlich der Energiebilanz (Herstellung in Vergleich mit Einsparungen) bei der Herstellung und der Entsorgung unter Berücksichtigung der Wiederverwertbarkeit.

Da ein umfassender Vergleich vieler möglicher Dämmkonstruktionen den Rahmen dieser Broschüre sprengen würde, sollen nur ein paar grundsätzliche Bemerkungen gemacht werden.

Die Energiebilanz aller Dämmstoffe ist positiv, d. h. dass die Energieeinsparung immer deutlich größer ist als die Herstellungsenergie. Die sogenannte Energierücklaufzeit liegt dabei zwischen wenigen Wochen (Zellulose) bis zu 2 Jahren (Hartschäume).
In wind- und luftdichten Dämmkonstruktionen geht von keinem Dämmstoff eine gefährliche Schadstoffbelastung aus. Im Brandfall allerdings können bei künstlichen Dämmstoffen sehr schnell hochgiftige Dämpfe entstehen. Überraschender Weise zeigen entsprechend behandelte natürliche Dämmstoffe bei fachgerechtem Einbau ein für den Bewohner äußerst günstiges Brandverhalten. Die Brandstoffklasse allein hat bei einer Beurteilung im Brandfall nur eine geringe Aussagekraft.
Natürliche Dämmstoffe in Kombination mit einer Dampfbremse haben in Bezug auf eine feuchtregulierende Wirkung weit höhere Potentiale als künstliche Dämmstoffe. Daher haben sie eine spürbar positive Auswirkung auf ein gleichmäßiges Raumklima.
Besonders der sommerliche Wärmeschutz ist z. B. bei Zellulosedämmstoff durch eine große spezifische Wärmespeicherkapazität besonders hoch zu bewerten.
Die Umweltbelastung bei der Herstellung und Entsorgung von künstlichen Dämmstoffen ist in aller Regel höher als bei natürlichen Stoffen. Bei natürlichen Materialien sollte man sich nach der Nachhaltigkeit des Rohstoffbezugs erkundigen.



16.1 Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in ihren Bebauungsplänen ermöglicht die Stadt eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie.

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode. Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.



16.2 Energiebilanz von Wintergärten

Wintergärten sind in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Ohne Zweifel sind solche Glashäuser reizvoll und vielfältig nutzbar.

Aus energetischer Sicht müssen Wintergärten jedoch eher zurückhaltend beurteilt werden. So kann ein entsprechender Glasvorbau auch einen Energiemehrverbrauch verursachen, wenn er falsch geplant und genutzt wird, d. h., wenn er im Winter direkt oder indirekt über zum Haus geöffnete Türen mitbeheizt wird (z. B. wegen frostempfindlicher Pflanzen).

Einen Beitrag zur Energieeinsparung leistet ein Wintergarten nur, wenn man sehr bewusst mit ihm lebt, indem man überschüssige Wärmegewinne ins Haus hineinlässt aber Wärmeverluste aus dem Haus heraus vermeidet.

Auf keinen Fall darf zugunsten eines Wintergartens der bauliche Wärmeschutz vernachlässigt werden, denn der Wärmeschutz ist die wichtigste Voraussetzung für die sinnvolle Nutzung solarer Energiegewinne.

16.3 Solarenergie realistisch betrachten

Systeme zur solaren Brauchwassererwärmung mit und ohne Heizungsunterstützung und die Erzeugung von solarem Strom mit Fotovoltaikanlagen sollten sowie Heizungsanlagen für regenerative Brennstoffe (z.B. Pelletheizungen) werden auch aufgrund der unsicheren Preisentwicklung bei den sonstigen fossilen Brennstoffen in letzter Zeit immer beliebter. Von staatlicher Seite werden unterschiedliche Förderprogramme aufgelegt, so dass die betriebswirtschaftliche Bilanz sich deutlich verbessert hat. Die ökologische Bewertung fällt eindeutig positiv aus, da die gesamte Herstellungs- und Installationsenergien dieser Anlagen einschl. des Transports i.d.R. schon nach weniger als 3 Jahren von der Sonne geerntet werden. Die aktive Nutzung der Solarenergie ist damit untrennbar mit dem ökologischen Bauen verbunden.

17.4 Nutzung thermischer Solarenergie

Mit einer richtig bemessenen Solarkollekoranlage können rund 50 bis max. 60% der benötigten Energie für die Warmwasserbereitung erwirtschaftet werden. Für 4 Personen muss man mit Kosten von rund 5.000 Euro rechnen. Eigenleistungen und Fördermittel können die Kosten deutlich reduzieren.

16.5 Heizungsunterstützung mit Solarenergie

Wenn wir im Winter Heizenergie benötigen, dann scheint die Sonne nur wenig und schwach. Selbst die Warmwasserbereitung kann an nur ganz wenigen Wintertagen allein durch Solarenergie sichergestellt werden. Auf der anderen Seite haben wir im Sommer bei entsprechend großen Solaranlagen (z. B. 20,0 m²) gewaltige Wärmeüberschüsse, weil wir in dieser Zeit nicht heizen müssen. Diese Gegenläufigkeit von Solarenergieangebot und Heizenergiebedarf macht eine effiziente Nutzung schwierig und kostenintensiv. Nur in den Übergangsjahreszeiten kann der Einsatz des konventionellen Heizkessels um einige Wochen ersetzt werden.

Wichtigste Voraussetzung dafür ist wieder eine sehr gute Wärmedämmung, also sehr niedrige Wärmeverluste. Erst bei Systemen mit sehr großen Speichern – 10.000 Liter und mehr – kann Sonnenwärme bis in den Winter abgespeichert werden.

16.6 Strom von der Sonne ernten

Solarstromanlagen sollten – bis auf Ausnahmen in entlegenen Gebieten ohne Anschluss an ein Stromnetz – Netzparallelbetrieb betrieben werden. Das Stromnetz dient als Speicher und ermöglicht auch die Nutzung des Solarstroms, wenn im eigenen Haushalt kein entsprechender Bedarf ist.

BRUCE B'

phase 01

Der Bauherr:

"Man baut fürs Leben. Was genau heißt das für mich?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

Fürs Leben bauen heißt zunächst: qualitätsvoll und werthaltig bauen. Aber auch: Seiner ganz persönlichen Lebensweise den entsprechenden, individuellen Raum geben. Sei es bei Neubau, Umbau, Aus- oder Anbau. Die Architekten beraten Sie schon vor der klassischen Planungsphase und entwickeln alternative Lösungen. Architekten in Ihrer Nähe finden Sie unter: www.architektenprofile.de

03

www.architektenprofile.de



Die Broschüre
„Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang" schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.

Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart www.akbw.de
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103

XVII. GUTE LUFT BEI WÄRMEVERLUSTEN



Luftaustausch muss sein, denn die Versorgung eines Gebäudes mit frischer Außenluft ist unverzichtbar. Dazu muss die „verbrauchte“und mit Feuchtigkeit beladene Raumluft ersetzt werden. Dieser Luftaustausch kann nur herkömmlich über die Fugen- und Fensterlüftung oder kontrolliert und energiesparend über Zu- und Abluftsysteme erfolgen. Für eine energiesparende Beheizung und eine hohe Raumluftgüte ist die kontrollierte Be- und Entlüftung ein notwendiges Element von Niedrigenergiehäusern.

Für die entsprechende Haustechnik gibt es verschiedene Lösungen, angefangen von der einfachen Abluftanlage mit dezentralen Zuluftöffnungen bis hin zu kompletten Zu- und Abluftsystemen mit Wärmerückgewinnung und nachgeschalteter Nacherwärmung. Die Kosten der letztgenannten Systeme sind erheblich und der Stromverbrauch ist zu beachten. Entscheidend ist dabei die Gesamtenergiebilanz des Lüftungssystems. Unerlässlich ist eine frühzeitige und sorgfältige Planung, bei der auch eine Zonierung der Räume berücksichtigt werden sollte, d. h. Wohnräume mit großen Fensterflächen auf die Südseite des Hauses, aber Sanitär-, Wirtschafts- und Räume für eher körperliche Arbeit mit kleineren Fenstern auf die Nordseite. Reine Schlafräume sind günstig im Nordbereich des Obergeschosses zu platzieren.

XVIII. SICHERUNG DES EIGENHEIM

Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

18.1 Licht am Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings können auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung auslösen. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während Ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

19.2 Rollläden

Bauen Sie Rollläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine recht hohe Sicherheit.

18.3 Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können je nach Ausführung wieder abgeschraubt werden.

18.4 Schlösser

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es eher, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstüre muss ein stabiles Schloss mit einem bündigen Schließzylinder besitzen.
Damit nach einem Tritt nicht die ganze Türe zu Bruch geht, soll diese inklusive Rahmen möglichst stabil sein.

18.4 Alarmanlagen

Sie sind ein hochwertiger Schutz vor Einbrechern. Jedoch kosten wirksame Anlagen mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarm kommen kann. Billige Lösungen dagegen sind für Einbrecher kein Hindernis.

18.5 Sicherheitsfenster

Sie stellen mit ihren speziellen Beschlagsystem, verstärkten Rahmenprofilen, hinterhakenden Stahlschließteilen, zusätzlich verschraubten Glashalteleisten, abschließbaren Fenstergriffen und Antibohrschutz ein erhebliches Hindernis für Einbrecher dar. Zusätzlich kann ein durchwurfhemmendes Sicherheitsglas verwendet werden.

18.6 Gesamtkonzept

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen beseitigt sind, ist Ihr Eigentums wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

- **Weitere Auskünfte erteilt die Polizeidirektion Balingen, Telefon 0 74 33/26 40**



Stadt Hechingen

Bau-Informationsbroschüre

Bauen und Sanieren









